

Functionieverandering Elzenhof Bredestraat 34 Leuth



Landschapsplan

Opgesteld in opdracht van Jos en Elly Daamen, Leuth
In samenwerking met Tempel Advies, Lunteren.

Opsteller: Annerie van Daatselaar, landschapsarchitect, Arnhem

Datum: 19 juli 2023

Functieverandering Elzenhof Bredestraat 34 Leuth

Landschapsplan

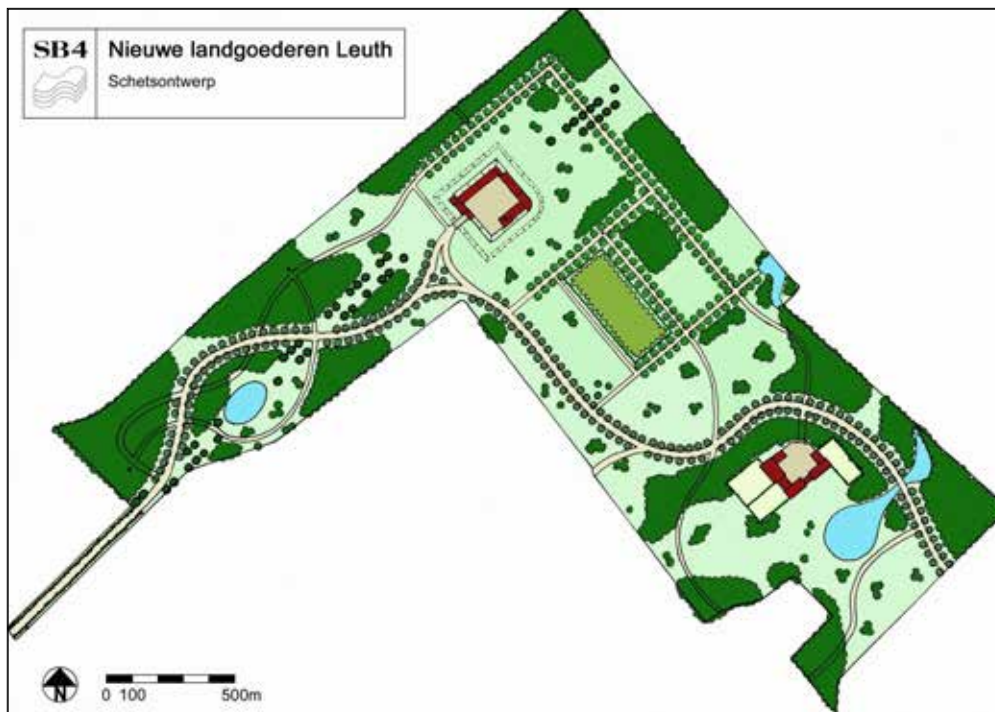
versie 19 juli 2023



Planlocatie Elsenhof Bredestraat 34 Leuth (bron: Google Earth).



Huidige situatie Bredestraat 34 Leuth.



Plankaart Nieuwe landgoederen Nieuw Elzenhof en Lötbe.

Inleiding

Jos en Elly Daamen zijn eigenaar van het fruitbedrijf “Elzenhof” aan de Bredestraat 34 in Leuth. Beiden zijn de leeftijd van zestig jaar gepasseerd en hebben geen bedrijfsopvolger voor hun bedrijf. Zij hebben de wens om het bedrijf geheel te saneren. Een deel van de percelen is in gebruik als akkerland en weiland en een deel van de percelen met fruitbomen is overgedragen aan een jonge fruitteler. De laatste fruitopstanden in de nabijheid van de woning worden in 2020 gerooid.

In ruil voor de sloop van de agrarische opstallen, met een totale oppervlakte van circa 1.719 m², willen Jos en Elly twee bouwpercelen realiseren voor vrijstaande woningen. Tempel-Advies heeft op 10 maart 2020 dit verzoek ingediend bij het college van B&W van de gemeente Berg en Dal. Op 19 mei 2020 heeft de gemeente per e-mail aangegeven dat men in principe wil meewerken aan dit verzoek, mits aan de beleidsvoorwaarden van de gemeente wordt voldaan. Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een landschapsplan is een voorwaarde. In 2020 is dit plan opgesteld op basis van het toen vigerende beleid. Min of meer gelijktijdig heeft de gemeente Berg en Dal het beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied opnieuw uitgewerkt. In juli 2020 is het ‘Voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal’ (Bosch & Slabbers) uitgekomen.

Op verzoek van de gemeente is het plan van de familie Daamen getoetst aan dit Voorbeeldenboek. Het plan van 17 december 2020 is op enkele punten aangepast. Daarnaast heeft de familie Daamen een strook van 15 meter van hun verkochte boomgaard weer teruggekocht. Hierdoor komt de spuitzone, na kap van de fruitbomen, op grotere afstand te liggen van de nieuw te bouwen woningen.

Het voorliggende landschapsplan bevat de stedenbouwkundige situering van de nieuwe woningen en de maatregelen voor de landschappelijke inpassing op basis van de laatste inzichten.



Te behouden boerderij met op de voorgrond een deel van de monumentale notenbomen.



Het huidige erf is een groen eiland met te behouden hoge notenbomen en (te verlagen) haag.

Beleid gemeente Berg en Dal

Voorbeeldenboek Voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van gemeente Berg en Dal (juli 2020)

Op de Elzenhof wordt het erf omgevormd naar een **woonlocatie**. De uitgangspunten hiervoor zijn:

- Inpassen van parkeerplaatsen op het achtererf, zicht beperken door bijvoorbeeld beplanten d.m.v. haag/struweel en bomen;
- Zorgvuldige afweging van sloop gebouwen;
- Gebouwen die karakteristiek zijn voor het gebied dienen zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Bij nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk erf behouden;
- Inpassing van nieuwe gebouwen in groen en volgens principe achtererf / voorerf;
- Collectief gedeelte in het midden, eigen tuinen zijn afgesloten van het collectieve gedeelte, het liefst omgeven door een beplantingsrand (haag), geen schuttingen;
- Bij het ontwikkelen ook de structuren van het landschap versterken d.m.v. beplantingsstructuren;
- Nieuwe gebouwen architectonisch aan laten sluiten op karakteristieken van de omgeving of bestaande gebouwen op het erf, bijvoorbeeld door te bouwen in een schuurtypologie (schuurwoning);
- Schuren dienen meer op het achtererf te worden gebouwd.

De Elzenhof ligt in het **oeverwallenlandschap**. Karakteristieke beplanting in dit landschapstype bestaat uit:

- Hagen op kavelgrenzen, populierenbosjes, wilgenbosjes, grienden, rijen knotwilgen, struwelen van meidoorn, sleedoorn etc. Erfbeplantingen, boomgaardjes, solitairen en overstaanders van eik en es.

Het erf van de Elzenhof voldoet aan het principe van het **Eiland-ensemble** (. In het oeverwallenlandschap ligt het ensemble los in het landschap of is aan de dijk gekoppeld, (hoogstam)boomgaarden zijn een belangrijke karakteristiek.

Algemene principes van het Eiland-ensemble

1. Beplanting en zicht

- Randen van ensemble/erf beplant, met opgaande, dichte of halfopen beplanting;
- Beplantingsstructuren zijn bijvoorbeeld: haag, houtwal, singel, landschappelijke heg, bomenrij of laan;
- Beplantingsstructuren volgen in hoofdlijnen de kavelgrenzen, daarnaast is er (bij voorkeur) beplanting op de kavel zelf;
- Eventueel zicht op het voorhuis moet behouden blijven, dus: geen of weinig dichte, hoog opgaande beplanting op voorerf, maar beplanting waar je onderdoor kunt kijken (bijvoorbeeld solitaire bomen);
- Waardevolle, bestaande erfbeplanting dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

2. Bebouwing

- Het ensemble heeft één hoofdgebouw, dit gebouw staat voor op het erf. Gezicht (voorzijde) van hoofdgebouw is altijd op de weg gericht;
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw. Bijgebouwen, stallen etc. op het achtererf geplaatst. Oriëntatie van de voorzijden van bijgebouwen kan wisselend zijn, bij voorkeur evenredig of haaks op het hoofdgebouw;
- Bebouwing is één ensemble aan gebouwen. De gebouwen staan dicht bij elkaar en hebben een ruimtelijke connectie;
- Nieuwe gebouwen op (voormalige) agrarische erven in schuurtypologie.

3. Ruimtelijke opbouw

- Oriëntatie ensemble is veelal parallel of haaks op de weg;
- Het ensemble heeft een centrale ruimte op midden van het erf;
- Er is één hoofdtoegang tot het erf. Dit is de kortste route vanaf de openbare weg naar de centrale ruimte op het erf;
- Voorerf heeft representatieve functie, achtererf is functioneel;
- Parkeerplaatsen uit het zicht op het achtererf, bepalen niet het beeld van het erf. Eventueel overdekt in passend bijgebouw zoals kapschuur;
- Verharding op het ensemble blijft zo veel mogelijk beperkt tot de centrale ruimte. Geen grote verhardingsoppervlakken aan de voorzijde/wegzijde.

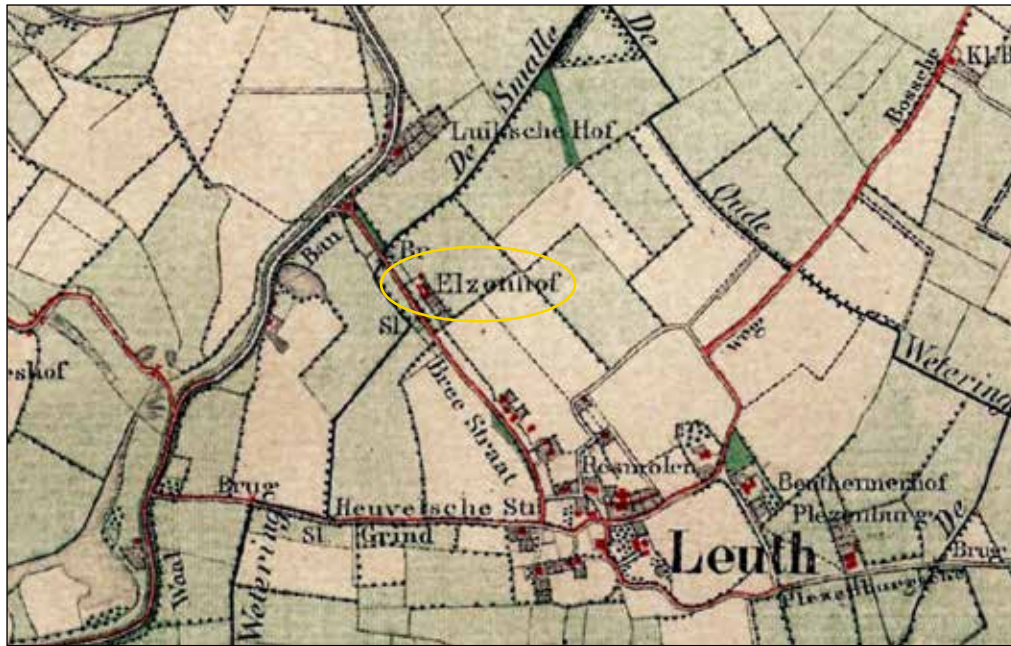
Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek/Berg en Dal 2015-2025

In het Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek/Berg en Dal 2015-2025 (Deelgebied 5 De Duffeltse Zoom) is een visie op de inpassing van nieuwe ontwikkelingen beschreven. De visie is hier puntsgewijs verwoord.

- Nieuwe ontwikkelingen zijn veelal goed inpasbaar door het grotendeels open en agrarische karakter van het gebied.
- Inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan plaats vinden door haagstructuren.
- De weteringen (Smalle Wielse Wetering) moeten ontwikkeld worden tot drager van de landschapsstructuur met hagen en struinpaden.

Te ontwikkelen doelen in de Duffeltse Zoom:

- Natte bossen, schraallanden, moerassen en wateren
- Ontbrekende schakel ecologische verbindingszone Rafter-Ooij
- Groen-blaauwe dooradering en toegankelijkheid
- Dassen, otters, vlinders, reptielen en amfibieën
- Vogels van cultuurlandschappen
- Akkerflora
- Bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- Beleefbaar maken cultuurhistorische waarden van poldergeschiedenis, cultuurhistorische patronen en beheersvormen.



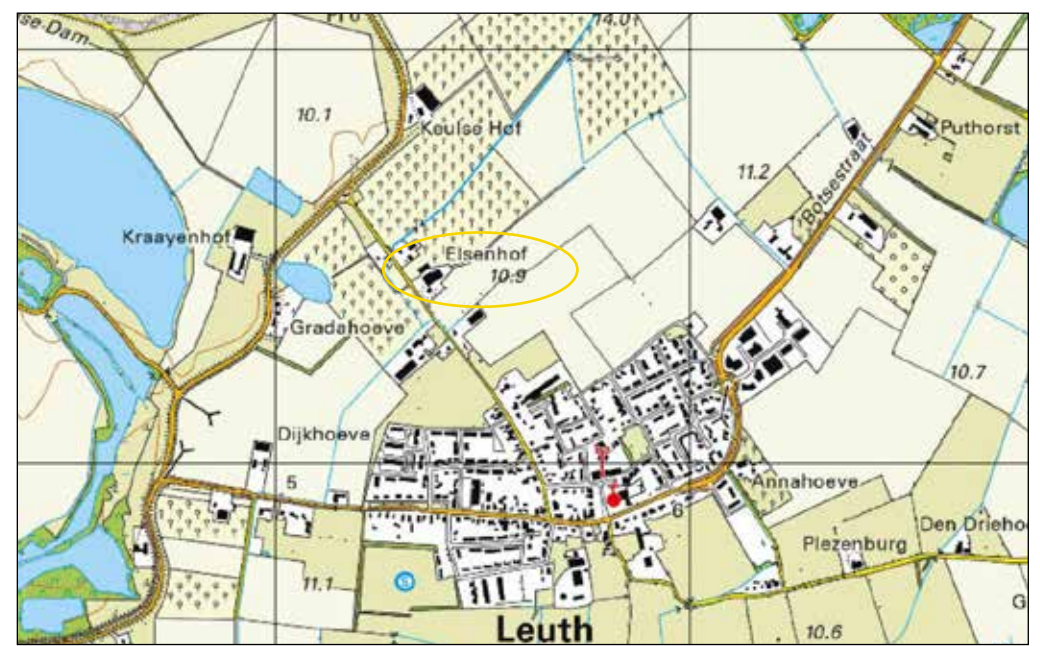
1870



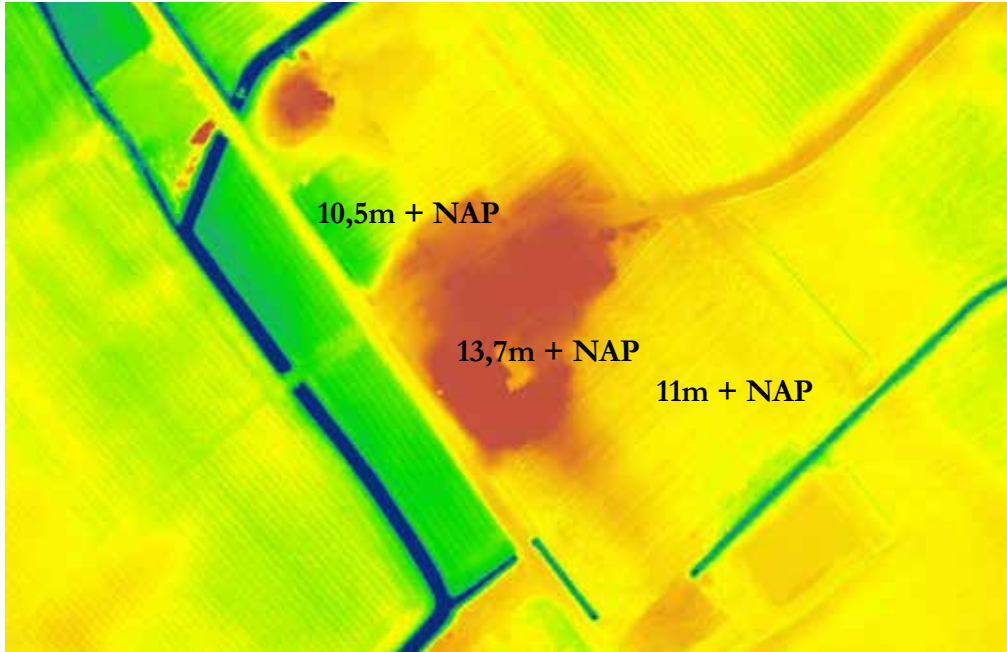
1930



1960



2020



Hoogteligging boerderij en omgeving (bron: <https://abn.arcgisonline.nl/abnviewer>)



Boerderij Elzenhof is gelegen op een woerd.

Historie van de plek

Boerderij Elzenhof komt al voor op de topografische kaart van 1870. Rondom de boerderij liggen grote blokvormige weilanden en akkers. De percelen worden omzoomd door kavelbeplanting, waarschijnlijk in de vorm van elzensingels en knotwilgenrijen. De boerderij is gebouwd op een woerd. Deze kunstmatig aangelegd hooggelegen plek in het landschap bood bescherming tegen overstromingen van de Waal. Op de Actuele Hoogtekaart Nederland is de hoogteligging en de vorm van de woerd goed afleesbaar. Boerderij Elzenhof ligt circa 3 meter hoger dan de omgeving.

De oorspronkelijke boerderij is in 1982 afgebrand en vervangen door een nieuwe woning. Alleen het oude metalen hekwerk en de monumentale taxusstruik in de voortuin herinneren nog aan de historische boerderij.

Vanaf het begin van de twintigste eeuw komt de fruitteelt tot ontwikkeling rondom Leuth. Op de topografische kaart van 1930 is te zien dat ook nabij de Elzenhof verschillende percelen met fruitbomen zijn beplant. De hoogstambomen worden in de loop van de tijd vervangen door lagere fruitbomen met hoge elzenhagen als bescherming tegen de wind. De fruitteelt blijft in ontwikkeling tot het begin van de huidige eeuw. De laatste jaren is het tij aan het veranderen en verdwijnen steeds meer boomgaarden en fruitteeltbedrijven. De vrijkomende gronden worden weer als akkerland in gebruik genomen of er worden alternatieven gezocht in de vorm van nieuwe landgoederen en de bouw van nieuwe woningen.



Woning en loods gezien uit het noordoosten.



Links perceel in gebruik voor maïsteelt en rechts nog te verwijderen boomgaard (strook 15m).



Te slopen schuren gezien vanuit het oosten.



Zuidelijke schuur en perceel met zicht op toekomstig landgoed.



Huidige situatie met bouwvlak en spuitzone.

Huidige situatie en uitgangspunten

Fruitteeltbedrijf Daamen maakt gebruik van twee grote loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.719 m². De grootste loods heeft in pandig acht koelcellen waar 600 ton fruit langdurig kan worden bewaard. Op het erf licht bijna 1.400 m² verharding.

Op de kaart hiernaast is het huidige bouwvlak aangegeven, dit is het zoekgebied voor de nieuw te bouwen woningen conform het beleid van de gemeente.

De percelen die grenzen aan de bedrijfslocatie worden gebruikt als wei- en maïsveld. De fruitbomen zijn hier al verwijderd. De noordelijk gelegen boomgaard is verkocht en blijft gehandhaafd. Voor een fruitteeltbedrijf geldt een spuitzone van 50 meter. Deze zone is op de kaart aangegeven. Het zoekgebied voor de nieuw te bouwen woningen wordt hierdoor sterk verkleind.

De bestaande woning is gebouwd op een kenmerkende woerd. Mede door deze hoge ligging blijft de woning duidelijk herkenbaar als het hoofdgebouw op het nieuwe erf. De nieuwe woningen worden door hun situering op een lager deel van het terrein ondergeschikt aan de bestaande boerderij. Vanwege archeologische eisen wordt de ondergrond beperkt (circa 0,30 m) opgehoogd.

Voor de woning en één van de huidige loodsen staan drie beeldbepalende notenbomen. Deze bomen blijven gehandhaafd.

Momenteel is een vrij uitzicht in noordoostelijke richting. In de toekomst zal dit veranderen door de aanplant van bos in het kader van een landgoedontwikkeling.



Voorstel Nieuw erf met twee schuurwoningen. De perceelgrenzen zijn (indicatief) met een gele lijn aangegeven.



Plantoelichting situering en beeldkwaliteit woningen en erf

Op basis van de 1-erf-gedachte zijn de twee nieuwe woningen zodanig gesitueerd dat er een compact erf ontstaat. Het erf wordt ontsloten door de bestaande entree ten noordwesten van de bestaande woning. Deze entree en een deel van het erf wordt gezamenlijk (mandelig) terrein.

De schuurwoningen met in pandige bergingen of garages grenzen direct aan de het verharde erf. Bij elke woning is voldoende ruimte om twee auto's te parkeren op het erf.

Bij elke schuurwoning behoort een strook eigen grond, maar dit is onderdeel van het erf. Het erf bestaat bijvoorbeeld uit halfverharding of hergebruikte (beton) klinkers. Op de grens van het eigen terrein mag geen hekwerk of een haag worden geplaatst. Voor het eigen terrein kan een afwijkende verharding worden gekozen, maar altijd passend in het karakter van een boerenerf, zoals gebakken klinkers of grind.



De referentiebeelden geven een indruk van de beoogde architectuur en het materiaal- en kleurgebruik.

De schuurwoningen vormen samen met de bestaande woning, het te bouwen bijgebouw (120 m²) en de bestaande en nieuwe bomen een compact en herkenbaar erf.

Referentiebeelden schuurwoningen.



Voorstel Nieuw erf met schuurwoningen en extra natuurzone. De natuurzone behoort bij de bestaande boerderij.



Gemengde knip- en scheerhaag.



Zwarte els uitgegroeid als boom op het erf.



Notenboom voor de noordelijke woning.



Lindebomen langs de oprit bij de bestaande woning.



Natuurzone - schaaigrasland tussen bos en weiland.

Plantoelichting landschappelijke inpassing

De kavels worden (gedeeltelijk) begrensd door knip- en scheerhagen op de perceelsgrenzen. De elzenhagen langs de weg kunnen in principe gehandhaafd blijven. De nieuw aan te planten hagen bestaan uit meerdere soorten. Deze gemengde hagen bestaan uit inheemse soorten zoals Gelderse roos, veldesdoorn en gewone liguster.

De grens tussen het terrein van de bestaande woning en de nieuwe schuurwoning blijft open. Deze grens wordt in de vorm van een greppel of palen en draad of gaas gemarkeerd.

Schuttingen over de gehele lengte van de perceelsgrenzen worden in dit plan niet toegestaan.

Bij de noordelijke woning wordt minimaal één notenboom aangeplant. Op het nieuwe erf worden enkele zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) aangeplant. Langs de oprit van de bestaande woning worden Hollandse lindes (*Tilia x euopea*) aangeplant.

Aan de noordoostzijde van de kavels wordt een circa 16 meter brede strook gereserveerd voor de aanleg van een overgangszone tussen het toekomstige bos en twee kavels. Deze strook bestaat uit schraal grasland dat extensief gemaaid wordt. Er wordt een greppel aangelegd of palen met draad of gaas geplaatst om de grens tussen de privéterreinen en de natuurstrook te waarborgen. Het beheer en onderhoud van deze strook wordt door of onder verantwoordelijkheid van de bewoners van de bestaande woning uitgevoerd. De gehele strook blijft bij deze woning behoren.

ANNERIE VAN DAATSELAAR

LANDSCHAPSARCHITECT